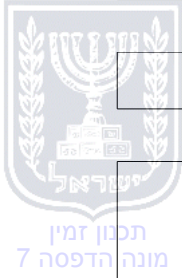


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0813725

**העברת זכויות למבנה ציבורי בהקמה ברח' תורת חיים**



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

שינוי חלוקת שטחי הבניה בין מגרש ציבורי למגרש מיוחד, לצורך תוספת גלריות עזרת נשים לבית כנסת בבניה ברח' תורת חיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

העברת זכויות למבנה ציבורי בהקמה ברח' תורת חיים

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

501-0813725

מספר התכנית

4.131 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (6)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני ברק
קואורדינאטה X	184920
קואורדינאטה Y	664805

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	תורת חיים	12	

שכונה ויז'ניץ

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6190	מוסדר	חלק	102, 562	103, 287, 561, 580-582

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
501-0244251	1101, 1001

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /4 / ב. הוראות תכנית תמא/ 4 / ב. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב. תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
07/08/1980		2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 / ב
22/05/2008	3211	5811	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / מצ/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 105 / מצ / 1
03/07/2018	9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 501-0308296 תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
06/04/2017	5044	7484	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0244251 ממשיכות לחול.	שינוי	501-0244251
09/06/1974		2015	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 50 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 50



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרל קרייזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרל קרייזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 34 04/12/2019	פרל קרייזמן	01/12/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		15: 14 30/01/2020	פרל קרייזמן	30/01/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים**



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	זאב פרייזלר		אהבת ישראל ואור החיים בע"מ	בני ברק	תורת חיים	9	050-4152088		zp7070@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776326		yosir@bbm.org.il
בעלים		זאב פרייזלר		מוסדות ויז'ניץ בארץ הקודש	בני ברק	תורת חיים	7	050-4152088		zp7070@gmail.com
בעלים				אהבת ישראל ואור החיים בע"מ	בני ברק	תורת חיים	9	054-2346262		bg2346262@gmail.com
בעלים				ישיבת ויז'ניץ בית ישראל ודמשק אליעזר	בני ברק	תורת חיים	7	054-2346262		bg2346262@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרל קרייזמן	37304		בני ברק	דוד המלך	6	03-6163514	03-6163512	kraizman@neto.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי חלוקת שטחי הבניה בין מגרש מיוחד למגרש ציבורי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים ע"י העברת זכויות בנייה ממגרש מיוחד (תא שטח 901) למגרש למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 201) עפ"י סעיף 62א(א)(6).
2. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



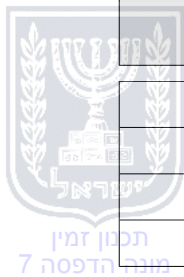
תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

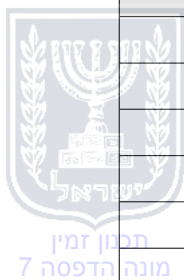
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים	1
מבנים ומוסדות ציבור	901, 201
דרך מאושרת	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	501
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	901

#### 3.2 טבלת שטחים



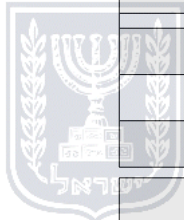
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	233	5.75
מגורים	336	8.28
מגרש מיוחד	407	10.04
ציבורי	3,080	75.94
סה"כ	4,056	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	232.99	5.74
מבנים ומוסדות ציבור	3,487.47	85.97
מגורים	336.36	8.29
סה"כ	4,056.82	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים ציבוריים, לרבות בית מדרש, חדרי תפילה וחדרי שיעורים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. תותר העברת זכויות בנייה מתא שטח 901 לתא שטח 201, כך שסך השטח הכולל לבנייה בכל ייעוד לא יגדל ביותר מ 50%.</p> <p>2. זכויות הבנייה שיועברו למגרש למבנים ומוסדות ציבור ישמשו לשימושים ציבוריים, לרבות להשלמת גלריות בתוך החלל הקיים של בית המדרש.</p> <p>3. הבינוי הסופי יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות.</p> <p>4. המבנה הקיים בתא שטח 901 ייהרס כתנאי להיתר, עפ"י הוראות היחידה הסביבתית לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	2		(1) 150	346	346	50	100	407	901	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
(2)	(2)	(2)	(2)	2	6	(1) 6999	2618	2618	2333	4666	3080	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
(2)	(2)	(2)	(2)	2	6	(1) 758	286	286	253	505	336	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר העלאת זכויות בנייה מותרות (עיקרי ושירות) מהקומות שמתחת לכניסה הקובעת אל הקומות שמעל הכניסה הקובעת, ללא הסבת שטח שירות לשטח עיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל הקרקע בלבד.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) גובה אבסולוטי מעל פני הים.



## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>נספח הבינוי מנחה בכל הנושאים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 .</p> <p>ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית/ חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט- 1989 , ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>הוראות לניקוז מי נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 :</p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירה המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות.</p> <p>2. הבטחת יציבות הבניין.</p> <p>3. אישורי נגישות כדין.</p> <p>4. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח וכן מתן היתרי בניה יהיה תאום עם נת"ע וקבלת אישורה ביחס למטרו המתוכנן.</p> <p>5. לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המטרו אלא בתאום עם נת"ע.</p> <p>6. יש לתאם עם חברת נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 היטל השבחה</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל וגבה היטל השבחה כדין.</p>	<p><b>6.5</b></p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7